

そうかりノベーションまちづくり構想

～一人ひとりに快適な暮らしのスタイルがあるまち・そうか～

(素案ver.1)

第6回そうかりノベーションまちづくり構想検討委員会

2016. 7. 15



現状と課題（概要）

そうかりノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)

【行政目線（定量的）で見る現状と課題】

1. 人口

- (1) 人口 ➡ 現在でも**人口は増え続けている**が、平成32年をピークに減少局面になると予測されている
- (2) 人口構成 ➡ 全国、埼玉県と比較する**30代～40代の人口が多くなっている**
- (3) 世帯 ➡ 核家族化の進展と同時に単身世帯の増加、特に高年者（65歳以上）の単身世帯の増加
- (4) 人口動態 ➡ マンション建設、松原団地の建替等に伴い社会増、一方平成27年に初めて自然減
- (5) 合計特殊出生率 ➡ 合計特殊出生率は回復傾向だが、婚姻数の減少しているため出生数は伸び悩み
- (6) コーホート分析 ➡ 住宅（マンションや団地）建設による**30代の増加**
- (7) 転入・転出先 ➡ 足立区から転入し、越谷市に転出（東武沿線で人は動く）が東武鉄道のブランド力の低さ
- (8) 通勤流動 ➡ **東京都内36.4%**、市内33.3%、その他30.3%
- (9) 昼夜間人口 ➡ 85.5は県内40位（63市町村中）、埼玉県平均は88.6で全国最低
- (10) 町会・自治会加入 ➡ 加入率は20年間で**10%程度低下**している

2. 財政

- (1) 財政 ➡ 年々予算額は増加傾向しているが**市税収入は増えていない**（国県支出金に頼っている）
- (2) 税目別市税収入額 ➡ 人口増減、地価が直結（現状はほぼ横ばい）
- (3) 目的別歳出内訳 ➡ **増加する扶助費**（福祉や子育て関連）
- (4) 公共施設 ➡ 現状維持で年間**50億円近い負担**

3. 産業

- (1) 産業別事業所数 ➡ 第二次産業が中心（世界経済状況からも不安定な産業）
- (2) 市民の消費動向 ➡ 日用品以外を**市外で消費**している（外貨の流出）

4. 子育て

- (1) 女性の労働力率 ➡ 女性の労働力率は増加傾向
- (2) 保護者の就労状況 ➡ 産業構造、待機児童、コミュニティ不足、働く場などの**都市構造的な問題**により就労できない？

5. 都市空間

- (1) 路線価推移 ➡ **下がり続けるエリアの価値**
- (2) 沿線予測 ➡ 東武沿線は危機的状況

現状と課題（概要）

そうかりノベーションまちづくり構想

素案Ver.1 (2016.7.15)

【行政目線（定量的）で見る現状と課題】

1. 人口

- (1) 人口 → 現在でも**人口は増え続けている**が、平成32年をピークに減少局面になると予測されている
- (2) 人口構成 → 全国、埼玉県と比較する**30代～40代の人口が多くなっている**
- (3) 世帯 → 核家族化の進展と同時に単身世帯の増加、特に高年者（65歳以上）の単身世帯の増加
- (4) 人口動態 → マンション建設、松原団地の建替等に伴い**コミュニティ不足**
- (5) **地元に対する愛着の差** → **（住民間・世代間・学生と住民）**
- (6) 人口動態 → 婚姻数の減少しているため出生数は伸び悩み
- (7) 転入・転出先 → 足立区から転入し、越谷市に転出（東武沿線（入は動く）が東武鉄道のブランド力の低下
- (8) 通勤流動 → **東京都内36.4%**、市内33.3%、その他30.3%
- (9) 昼夜間人口 → 85.5は県内40位（63市町村中）、埼玉県平均は88.6で全国最低
- (10) 町会・自治会加入 → 加入率は20年間で**10%程度低下**している

2. 財政

- (1) 財政 → 年々予算額は増加傾向しているが**市税収入は増えていない**（国県支出金に頼っている）
- (2) **増え続ける行政サービス需要** ⇒ **稼ぐ公共の必要性**
- (3) 目的別歳出内訳 → **増加する扶助費**（福祉や子育て関連）
- (4) 公共施設 → 現状維持で年間**50億円近い負担**

3. 産業

行きたい店・交流する場がない ⇒ **都市型産業の不足**
ライフスタイルに合わせた働く場がない

- (1) 女性の労働力率 → 女性の労働力率は増加傾向
- (2) 保護者の就労状況 → 産業構造、待機児童、コミュニティ不足、働く場などの**都市構造的な問題**により就労できない？

5. 都市空間

- (1) 路線価 → **まちに魅力がない** ⇒ **寝に帰るだけのまち**
- (2) 沿線予測 → 東武沿線は危機的状況

現状と課題（概要）

そうかりノベーションまちづくり構想

素案Ver.1 (2016.7.15)

【行政目線（定量的）で見る現状と課題】

1. 人口

これまでの検討委員会より出た現状と課題

地元に對する愛着の差 →

コミュニティ不足
(住民間・世代間・学生と住民)

これまでの検討委員会より出た現状と課題

増え続ける行政サービス需要 →

稼ぐ公共の必要性

これまでの検討委員会より出た現状と課題

行きたい店・交流する場がない
ライフスタイルに合わせた働く場がない

⇒ 都市型産業の不足

これまでの検討委員会より出た現状と課題

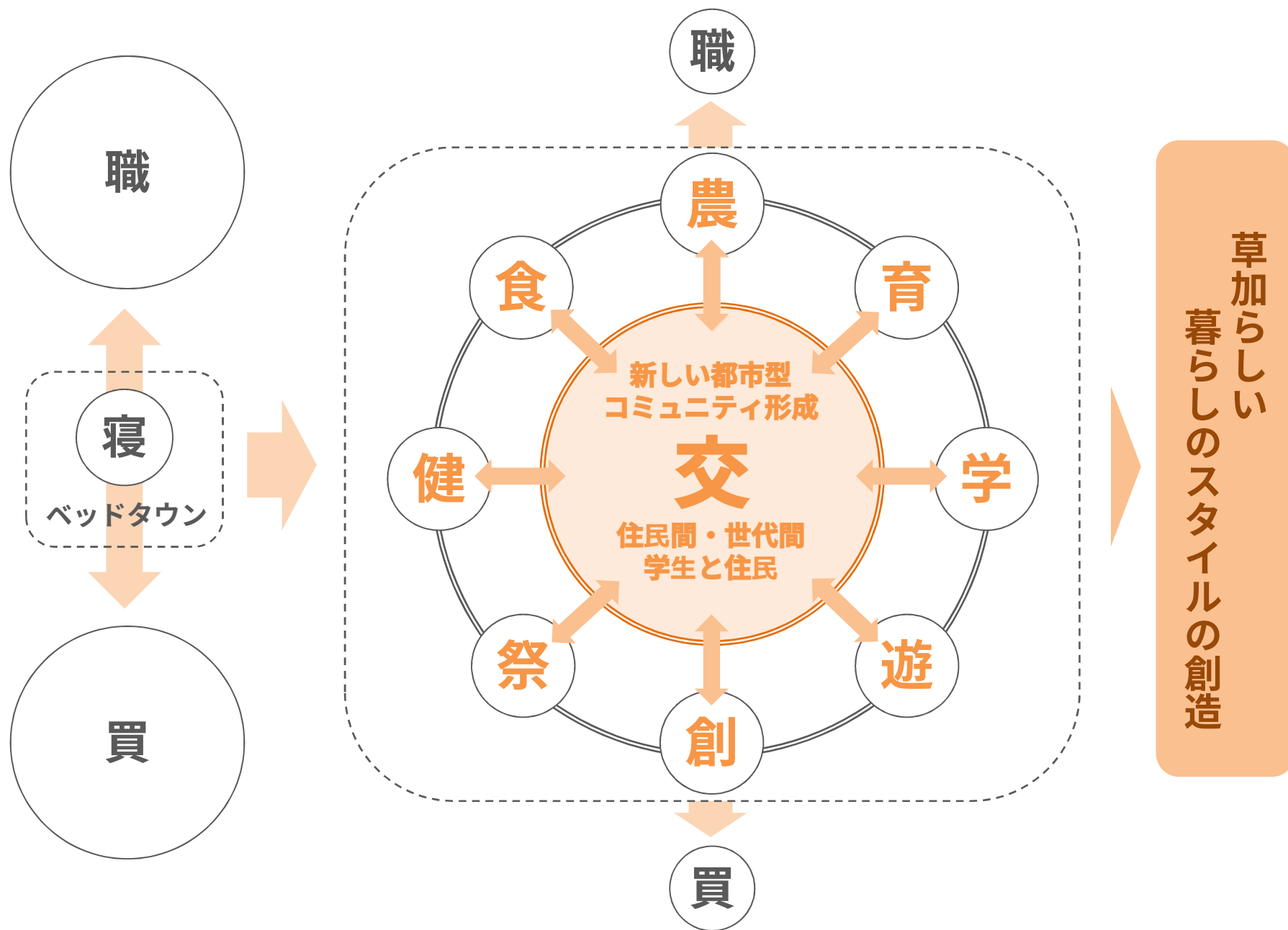
まちに魅力がない ⇒

寝に帰るだけのまち

暮らしのスタイル（交流を生むコンテンツ）の創造

そうかりノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)



暮らしのスタイルを創るコンテンツ

そうかりノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)

➤ 農（都市型農業）

地産地消の推進や農業や農業者との触れ合いを通じた食育など、都市にいながらにして農業に触れることができます。（ガーデンテラスレストラン、農家レストラン、収穫体験、市民農園、直売所、マルシェ、マーケット等）

➤ 食（食べる）

子どもと一緒に安心して行けるお店、安全で安心な地元産の食材を食べられるお店、生産者と触れ合えるお店、食べること以外にも楽しみがあるお店、多種多様な飲食の場が生活を豊かにします。（カフェ、焼き立てパン、ワインバー、スポーツバー、定食屋、地産地消レストラン、BBQ、ビアガーデン等）

➤ 育（育てる）

子育ては家で親御さんが行うだけではありません。まちの中にもたくさん教育の場、子育ての場があります。（乳児向け保育サービス、ベビーマッサージ、ママカフェ等）

➤ 健（健康作り）

健康作りは誰しも関心があります。国指定名勝の松並木ではジョギングやウォーキング、平坦な地形を活かしたサイクリングなども楽しめます。また、食によっても健康増進を図ることができます。（お寺でヨガ、ヨガスタジオ、ウォーキングクラス、ラジオ体操、まちの保健室等）

➤ 学（学ぶ）

新しいことを学ぶということは新たな出会いやコミュニティを広げます。様々なものづくりの技術や地場産業の伝統、スキルある男性など誰もが先生になれ、誰もが学ぶことができます。（ものづくり教室、国際交流（英会話）、スポーツ教室、ベビーサイン、ダンス、音楽教室、学習塾、経営塾等）

➤ 遊（遊ぶ）

共通の楽しみはコミュニティ作りのきっかけになります。子どもが安心して遊べる場は子どもの創造性を刺激し、親が子どもを気にせず遊べる場は、精神的なゆとりのある生活を生み出します。（動物カフェ、ストリートミュージシャン、シェアスペース、子どもの遊び場等）

➤ 創（創る）

地場産業などの地域資源を活かしたものづくりや、創造的な活動によるものづくり、手仕事など、創造的なアイデアを形にすることで、誰もが活躍できます。（シェアオフィス・月3万円ビジネス、ハンドメイド、アートクラフト等）

➤ 祭（イベント）

年間を通じて開催されるイベントがもたらすにぎわいを、イベント時に限らない日常生活のにぎわいにつなげるため、運営側・参加者側が一体となってイベントを作り上げます。

- 空き家や空き店舗、遊休化した公共空間の使い方、テナントの事業を「**コンテンツ**」といいます。
- 地域の資源と課題（ニーズ）から、草加市にあったコンテンツを創出します。

暮らしのスタイルを創るコンテンツ

そうかりノベーションまちづくり構想

素案Ver.1 (2016.7.15)

➤ 農（都市型農業）

地産地消の推進や農業や農業者など、都市にいながらにして農業に携わることができます。
（ガーデンテラスレストラン、農家レストラン、収穫体験、市民農園、直売所、マルシェ、マーケット等）

ある日の草加暮らしより

➤ 食（食べる）

子どもと一緒に安心して行けるお店、安全で安心な地元産の食材を揃えているお店、食べることで癒えるお店、食生活以外にも楽しむことができるお店、多種多様な飲食の場が生活を豊かにします。（カフェ、焼き立てパン、ワインバー、スポーツバー、定食屋、地産地消レストラン、BBQ、ビアガーデン等）

ある日の草加暮らしより

➤ 育（育てる）

子育ては家で親御さんが行うだけではありません。まちの中にもたくさん教育の場、子育ての場があります。（乳児向け保育サービス、ベビーマッサージ、ママカフェ等）

➤ 健（健康作り）

健康作りは、名勝の松並木ではジョギングを楽しむことができます。また、食によっても健康増進を図ることができます。（お寺でヨガ、ヨガスタジオ、ウォーキングクラス、ラジオ体操、まちの保健室等）

ある日の草加暮らしより

➤ 学（学ぶ）

新しいことを学ぶということは新たな出会いやコミュニティを広げます。様々なものづくりの技術や地場産業の伝統、スキルある男性など誰もが先生になれ、誰もが学ぶことができます。（ものづくり教室、国際交流（英会話）、スポーツ教室、バレーボール教室、立派な教室、学習塾、経営塾等）

トレジャーハンティング@そうか

➤ 遊（遊ぶ）

共同で楽しむことで、きっかけになります。子どもの創造性を刺激し、親が子どもを気にせず遊べる場は、精神的なゆとりのある生活を生み出します。（動物カフェ、ストリートミュージシャン、シェアスペース、子どもの遊び場等）

ある日の草加暮らしより

➤ 創（創る）

地場のものづくりや、創造的な活動を通じて、創造的なアイデアを形にすることで、誰もが活躍できます。（シェアオフィス・月3万円ビジネス、ハンドメイド、アートクラフト等）

ある日の草加暮らしより

➤ 祭（イベント）

年間を通じて開催されるイベントがもたらすにぎわいを、イベント時に限らない日常生活のにぎわいにつなげるため、運営側・参加者側が一体となってイベントを作り上げます。

- 空き家や空き店舗、遊休化した公共空間の使い方、テナントの事業を「コンテンツ」といいます。
- 地域の資源と課題（ニーズ）から、草加市にあったコンテンツを創出します。

➤ 公共不動産を利活用する

行政が造ってきた公共不動産（公園、道路、サービスセンター、その他公共施設）は、多大な維持管理費が掛かることや昨今の厳しい財政状況などから、『稼ぐ公共』を目指して公共施設の利活用の検討が求められてきています。ベッドタウンである草加市では、民間遊休不動産による小さいリノベーションまちづくりの蓄積と併せて、大きなリノベーションまちづくりとして、そこに暮らしている人のニーズに沿った、まちに必要なコンテンツを公共不動産を利活用することによって創出していく必要があります。

➤ 活用する公共不動産（例）

（１）公園

県内第4位の公園数を誇っており、さらなる利活用の検討が必要です。

（２）細道（道路・路地）

草加市は宿場町の名残として、細道（道路）や幅の広い歩道の他にも、TSCボードステージ、カーソン広場のような公共空間があります。

（３）水路（河川）

市内に張り巡る水路など、まちなかで見える部分（道路や公園）だけでなく、家の裏側部分をも活用できる空間として考えることができます。

イラスト

公共不動産（公園、道路等一部）をリノベーション

- ・オープンカフェ
- ・マルシェ・ファーマーズマーケット
- ・路面店

➤ 公共不動産を利活用する

行政が造ってきた公共不動産（公園、道路、サービスセンター、その他公共施設）は、多大な維持管理費が掛かることや昨今の厳しい財政状況などから、『稼ぐ公共』を目指して公共施設の利活用の検討が求められてきています。ベッドタウンである草加市では、民間遊休不動産による小さいリノベーションまちづくりの蓄積と併せて、大きなリノベーションまちづくりとして、そこに暮らしている人のニーズに沿った、まちに必要なコンテンツを公共不動産を利活用することを目指す。

まちのトレジャーハンティング@そうか

➤ 活用する公共不動産（例）

（１）公園

県内第4位の公園数を誇っており、さらなる利活用の検討が必要です。

（２）細道（道路・路地）

草加市は宿場町の名残として、細道（道路）や幅の広い歩道の他にも、TSCボードステージ、カーソン広場のような公共空間があります。

（３）水路（河川）

市内に張り巡る水路など、まちなかで見える部分（道路や公園）だけでなく、家の裏側部分をも活用できる空間として考えることができます。

イラスト

公共不動産（公園、道路等一部）をリノベーション

- ・オープンカフェ
- ・マルシェ・ファーマーズマーケット
- ・路面店

目指す未来のカタチ

そうかりノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)

空間資源

×

産業・文化・歴史資源

×

人的資源

空き家・空き店舗、高校・大学、
公共施設（道路・公園、水路）
交通アクセス、平坦な地形 等

ものづくり、地場産業、都市農業、
音楽、演劇、松並木、
草加松原、奥の細道、宿場町 等

子育てママ・大学生
元気でスキルのある高年者
働くパパ 等

新しいまちのコンテンツ（都市型産業）の創出

快適な暮らしのスタイル

空間資源、産業・文化・歴史資源、人的資源を活用し、複合的に地域経営課題の解決を図ると同時に、ニーズに合ったまちのコンテンツ（都市型産業）を創出します。

それらのコンテンツによって、新しい暮らし方（ライフスタイル）や働き方（ワークスタイル）を生み出すことで、地域経済の活性化を図ります。

都市型コミュニティの形成

新しい働き方
例：短時間労働、ワークシェアリング
多業（マルチワーク）等



これらのコンテンツが機能することによって、ベッドタウンにおける新しい都市型コミュニティが形成され、地域に暮らす一人ひとりの生活環境に合った、それぞれの快適な暮らしのスタイルを創造していきます。

目指す未来のカタチ

そうかりノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)

空間資源

×

産業・文化・歴史資源

×

人的資源

空き家・空き店舗、高校・大学、
公共施設（道路・公園、水路）
交通アクセス、平坦な地形 等

ものづくり、地場産業、都市農業、
音楽、演劇、松並木、
草加松原、奥の細道、宿場町 等

子育てママ・大学生
元気でスキルのある高年者
働くパパ 等

第4回検討委員会（ワークショップ）より

コンテンツ（都市型産業）の創出

快適な暮らしのスタイル

空間資源、産業・文化・
歴史資源、人的資源を活用
し、複合的に地域経営課題
の解決を図ると同時に、
ニーズに合ったまちのコン
テンツ（都市型産業）を創
出します。

それらのコンテンツに
よって、新しい暮らし方
（ライフスタイル）や働き
方（ワークスタイル）を生
み出すことで、地域経済の
活性化を図ります。

都市型コミュニティの形成

新しい働き方
例：短時間労働、ワークシェアリング
多業（マルチワーク）等



新しい暮らし方

これらのコンテンツが機
能することによって、ベッ
ドタウンにおける新しい都
市型コミュニティが形成さ
れ、地域に暮らす一人ひと
りの生活環境に合った、そ
れぞれの快適な暮らしのス
タイルを創造していきます。

リノベーションまちづくりとは

そうかりノベーションまちづくり構想

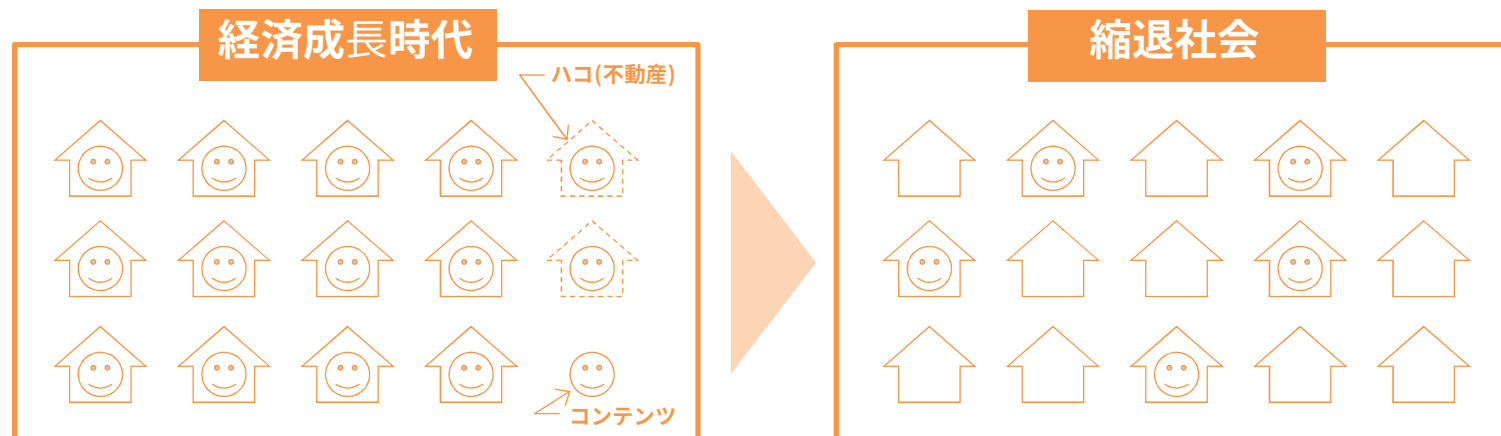
素案ver.1 (2016.7.15)

➤ リノベーションまちづくりとは

活力を失いつつある地域の再生のため、現代版家守の手法により遊休不動産をリノベーションすることでまちを再生し、都市型産業の集積を図ることで、**雇用の創出、コミュニティの活性化などにつながるまちづくり**のことです。

➤ そうかりノベーションまちづくりのきっかけ（成長社会から縮退社会へ）

- 人口が増加し、産業の発展によって経済が成長をしていた右肩上がりの時代には、まちにあふれるコンテンツを受け止めるために多くのハコが必要でした。しかし、少子高齢化による人口構成の変化や人口減少が続く縮退社会である現在においては、まちの中において商業機能の衰退による空き店舗の増加やまちの中の空き家などの空間資源が増加し、これまでよりも**安価に活用することが可能**になってきました。
- 空間資源には空き家や空き店舗などの民間不動産だけでなく、まちの最大の不動産所有者でもあり、厳しい財政状況にさらされている行政が所有する、公共不動産についても、同様のことが言えます。



四 か 条

1. 収益性高く、スピード速い

今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変える

2. 民間主導の公民連携

リノベーションまちづくりは、民間主導でプロジェクトを興し、行政が支援する

3. 都市・地域経営課題を解決

遊休不動産という空間資源と地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興して地域を活性化させる

4. 補助金に出来る限り頼らない

経済合理性を追求する



そうかりノベーションまちづくり協議会

関係者がフラットに集まれる場、環境作り、**金融環境の整備**（市民ファンド）

啓発活動、機運醸成、起業者育成・支援

不動産オーナー

（民間・公共）

志を持つ所有者による
遊休不動産の提供

- ・不動産を使ってまちに
貢献したい
- ・不動産価値を維持・向上
させたい

家守会社

（民間自立型まちづくり会社）

補助金に頼らない
民間自立型事業による
構想の具現化・コーディネート

- ・エリアマネジメント
- ・まちに投資
- ・不動産マッチング
- ・事業企画、運営、転貸

事業オーナー

草加市に新たなコンテンツ
を生み出す人・企業

- ・豊かな暮らしがしたい
- ・ビジネスを通じて、まちに
貢献したい

関係者がフラットに集まれる場、環境作りの支援

規制緩和、金融環境の整備（日本政策金融公庫・地域金融機関と連携した融資制度）

都市を再生する都市政策と具体的な再生戦略の作成（＝そうかりノベーションまちづくり構想）

草加市

構想の実現の仕組み（金融支援）

そうかりノベーションまちづくり構想

素案Ver.1 (2016.7.15)

➤ リノベーションまちづくりにおける金融環境の整備等

民間主導であるリノベーションまちづくりによって興される事業（コンテンツ）は、ビジネスを通じて地域経営課題を解決する際に、できる限り補助金に頼らず、経済合理性を追求する必要があります。

つまり、リノベーションまちづくり事業は創業であり、それらにおいて必要な**金融環境の整備**について、公民が様々なメニューを用意する形で家守会社や事業者を支援します。

➤ 金融環境の整備の一例

1. 公的融資

草加市が日本政策金融公庫・地域金融機関と連携して新たな公的融資を創設します。

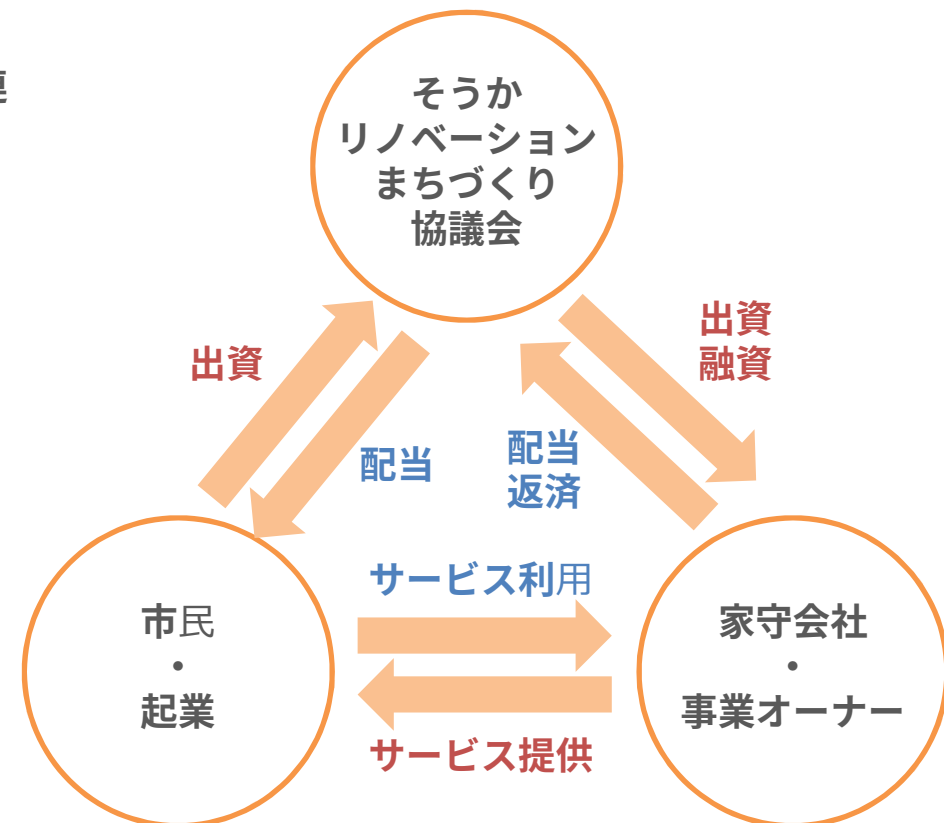
2. 市民ファンド

そうかりノベーションまちづくり協議会が市民ファンドを創設し、市民からの出資をリノベーションまちづくり事業に出資または融資します。

3. クラウドファンディング

家守会社や事業オーナーが、自らの事業の実現のために、インターネットを通じて不特定多数の人から資金の出資や協力を募ることで。

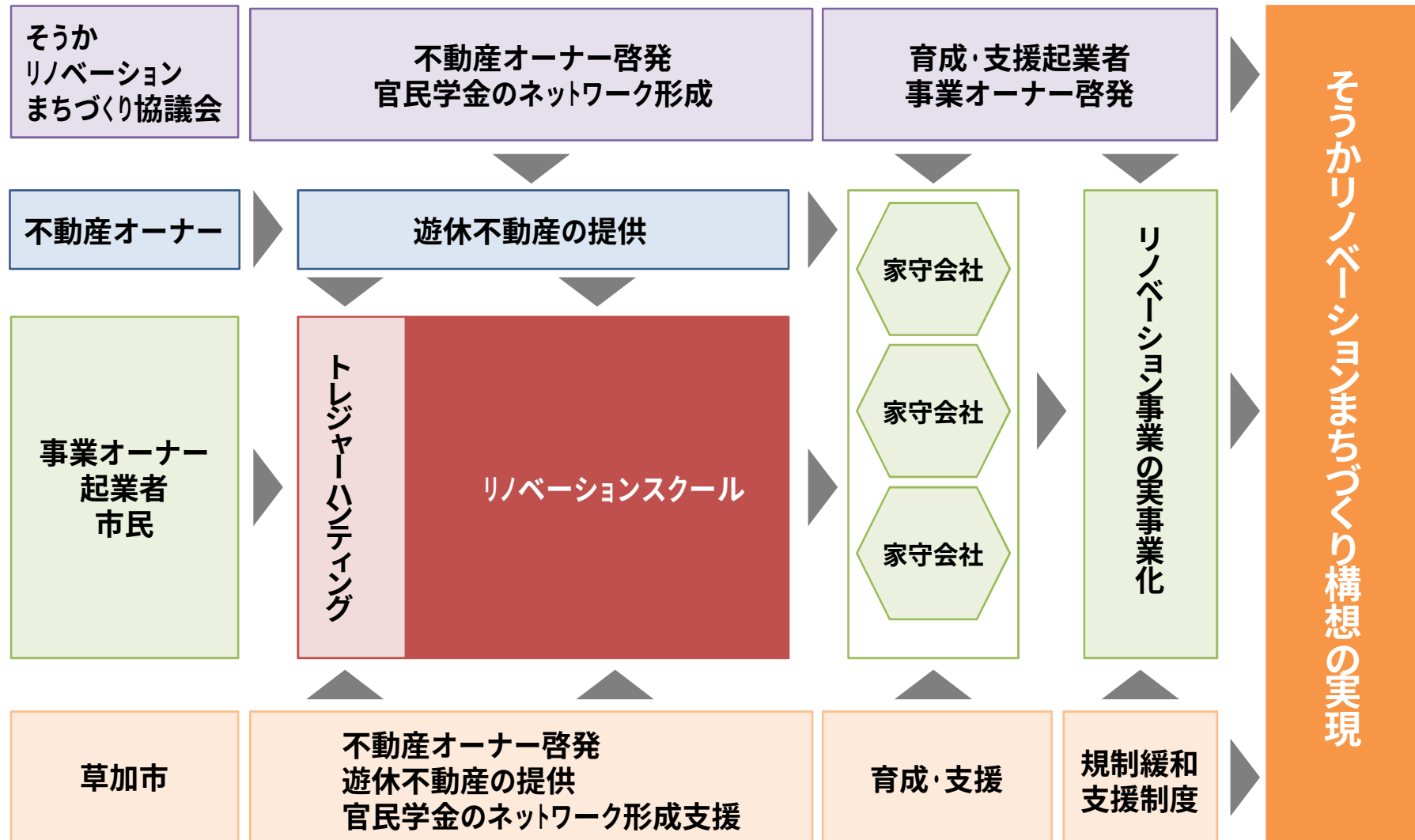
2. 市民ファンドの仕組み



構想の実現の仕組み（プロセス）

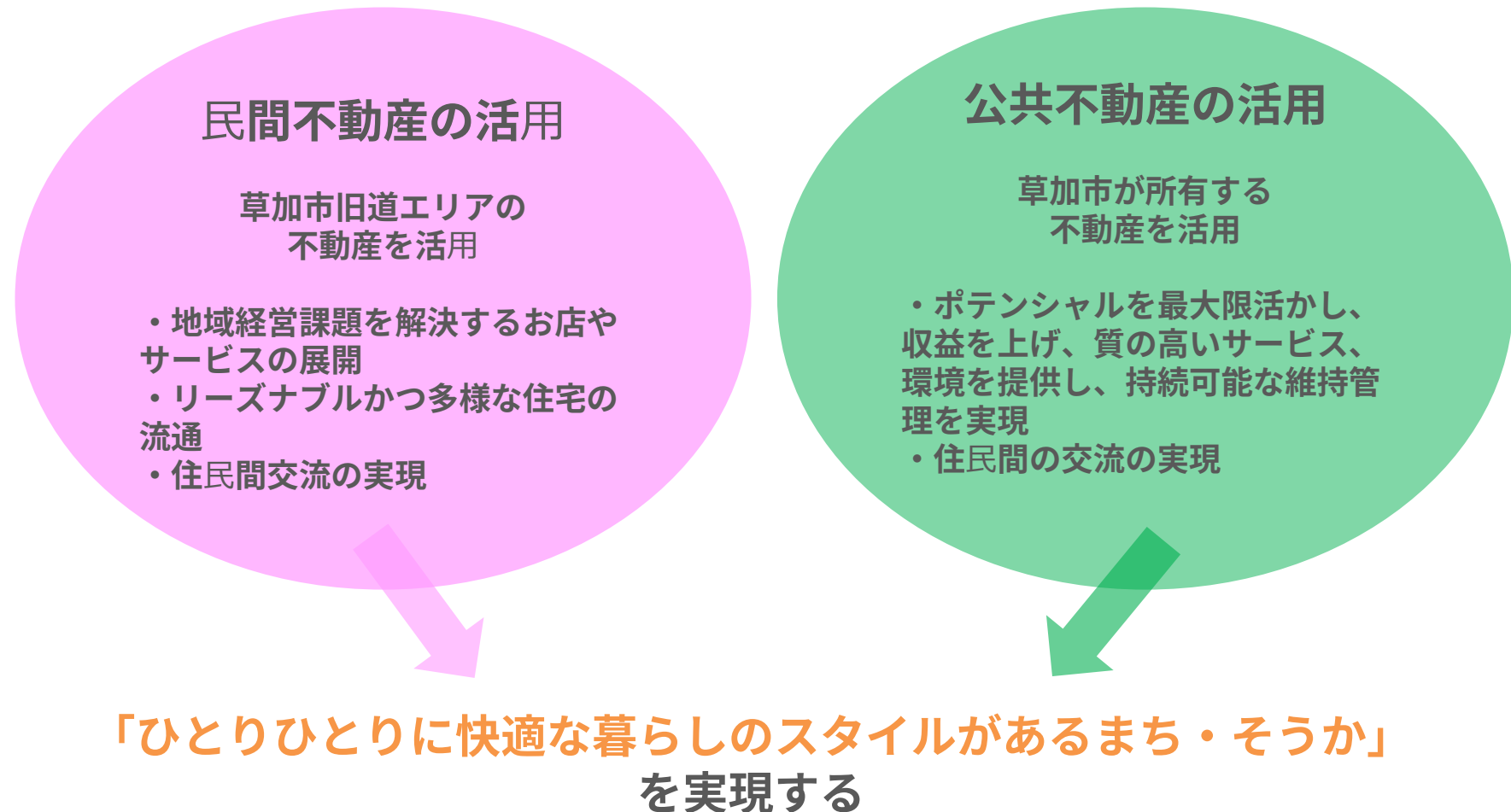
そうかリノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)



➤ 公共・民間の不動産の活用

民間不動産の活用はもちろん、公共不動産の活用もすることで、公民が役割分担ではなく、協働しながら、できる人ができることをやり、共にまちづくりを進めていく。



- ・リノベーションまちづくりでは複数の事業が狭い地域に集中して、かつ短期間に展開することで、地域の変化を実際に感じることができます。
- ・平成25年度に実施した「草加駅東口にぎわい創出調査」では、対象地域となる旧道沿道エリアにおける課題として以下の点が浮かび上がりました。
 - ① 個性に欠け、都市空間としての魅力にも欠けている
 - ② 地区内の消費は伸び悩んでおり、足元需要の取りこぼしがかかる
 - ③ 住民間の交流の不足や地域コミュニティの弱体化もうかがえる

(対象地域地図)

- ・旧道沿道エリアは草加市の「都市核」として生き残りが考える必要があります。
- ・そのために、都市核として魅力を高める「コンテンツの創造」、経済活動の活性化に資する施策を複合的に講じ、24万商圈及び経済活動（調達→生産→消費）の核として機能を再生します。

(5カ年計画に広がるイメージ図)

(対象地域から市内全域に広がるイメージ図)

そうかりノベーションまちづくり構想の位置付け

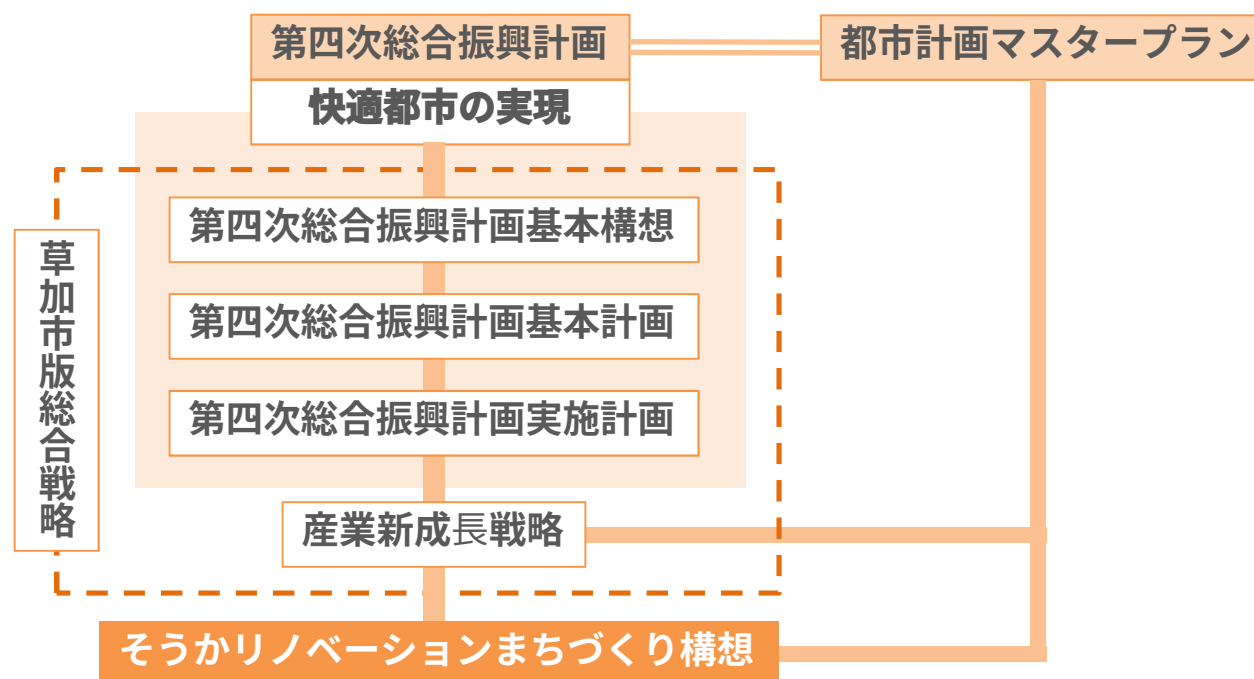
そうかりノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)

➤ そうかりノベーションまちづくり構想の位置付け

平成27年に策定された第四次総合振興計画基本構想では「地域の豊かさの創出」、第四次総合振興計画基本計画には「活気の創出～にぎわいのあるまちをつくる」という趣旨が示されています。

さらにはまち・ひと・しごと創生法に基づき策定された草加市版総合戦略や、基本計画の分野別計画である産業新成長戦略などの体系化された各種計画の中で、具体的なアクションプランとして、そうかりノベーションまちづくり構想は「**快適都市**」の実現のため、草加市におけるリノベーションまちづくりを推進するにあたり、その目的や進め方、方向性を整理するために策定します。



そうかりノベーションまちづくり構想の策定過程

そうかりノベーションまちづくり構想

素案ver.1 (2016.7.15)

検討委員会	日時	内容
第1回検討委員会	平成27年9月28日	「草加市の現状と課題」
第2回検討委員会	平成27年12月21日	「女性創業とまちづくり」 ゲストスピーカー：(株)リノベリング (代)嶋田洋平氏
第3回検討委員会	平成28年2月15日	「新しい産業とまちづくり」 ゲストスピーカー：こだわり商店 安井浩和氏
第4回検討委員会	平成28年3月22日	ワークショップ (課題と原因、潜在資源、必要な機能、新しい産業)
第5回検討委員会	平成28年5月20日	そうかりノベーションまちづくり構想骨子について
第6回検討委員会	平成28年7月15日	「これからの公園緑地行政」 ゲストスピーカー：国土交通省都市局公園緑地・景観課長 町田 誠氏 そうかりノベーションまちづくり構想素案について
第7回検討委員会	平成28年8月24日	そうかりノベーションまちづくり構想素案について